

Stand: 28.02.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan
„Lachenfeld ob dem Kirchweg II,
3. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Städtebauliches Konzept	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	13
6.3	Technische Infrastruktur	13
6.4	Grünkonzept	14
6.5	Belange des Klimaschutzes	14
6.6	Umweltbelange	14
7.	AUSWIRKUNGEN	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Verkehr	15
7.3	Ver- und Entsorgung	16
7.4	Natur Landschaft Umwelt	16
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	17
8.1	Bodenordnung	17
8.2	Kosten und Finanzierung	17
8.3	Planungsrecht	17

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 21.11.2023; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4:	REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - AUSZUG AUS DER RAUMNUTZUNGSKARTE; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 5:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM (AUSZUG) MIT MARKIERUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES; QUELLE: VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ETTENHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 6:	DARSTELLUNG DER FESTSETZUNG DES URSPRUNGSPLANS (AUSZUG) VON 1988, QUELLE: STADT MAHLBERG	13
ABBILDUNG 7:	DARSTELLUNG DER ANPASSUNGEN DURCH DIE 3. ÄNDERUNG; QUELLE: STADT MAHLBERG, DARSTELLUNG ZINK INGENIEURE	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Das auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 540/5 in der Gemarkung der Stadt Mahlberg bestehende Wohngebäude soll im Sinne einer Nachverdichtung vor Ort einen Anbau in südwestlicher Richtung erhalten.

Da das Grundstück Bestandteil des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ ist, muss der Bebauungsplan für das Grundstück entsprechend angepasst werden. Das dort momentan festgesetzte Baufenster muss in südwestlicher Richtung erweitert werden, sodass der vorgesehene Anbau entsprechend errichtet werden kann.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt? Der Bebauungsplan wird punktuell für ein einzelnes Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 540/5 geändert. Aufgrund dieser kleinräumigen Änderung für ausschließlich ein einzelnes Grundstück werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ durch diese Änderung nicht berührt.	Nein	Ja
2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor? Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja

Begründung

4. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Nein

Ja

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Ergebnis:

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 15.01.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.11.2023 wurde vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 19.01.2024 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.01.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.11.2023 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.03.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.02.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 540/5, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ aus dem Jahre 1988 befindet, soll im Rahmen einer Nachverdichtung durch Schaffung neuen Wohnraums im Bestand, ein Anbau am bereits bestehenden Wohngebäude realisiert werden.

Dem Vorhaben stehen die derzeit noch rechtskräftigen Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans entgegen, da sich das geplante Vorhaben nicht in das Bestandsbaufenster einfügt.

Um den Anbau am Gebäude umsetzen zu können, muss das bestehende Einzelbaufenster im Zuge einer Änderung des Baufensters in südwestlicher Richtung erweitert werden, sodass dieses dann das gesamte Hauptgebäude mit Anbauten einschließt.

Begründung

2.2 Artenschutz

Durch die Erweiterung des bestehenden Baufensters in südwestlicher Richtung kann nun weitere, bisher nicht bebaubare Fläche durch eine Bebauung beansprucht werden. Der Bereich wird jedoch bereits intensiv als Gartenfläche mit entsprechenden Gestaltungselementen (Wege, befestigte Flächen, Teichanlagen, etc.) genutzt und weist daher kein großes Potenzial als Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen auf.

Jedoch sind im Rahmen der Baugenehmigung für den geplanten An- und Umbau entsprechende artenschutzrechtliche Nachweise, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, insbesondere für gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien zu liefern.

Hinweise:

Vogelschlag:

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Fluchtunneltests geprüft wurden (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Außenbeleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400 bzw. max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 21.11.2023; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,076 ha (760 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das bebaute Wohnbaugrundstück Flst.-Nr. 539/2
- im Osten durch einen Fußweg des Flurstücks Nr. 4743
- im Süden durch das bebaute Wohnbaugrundstück Flst.-Nr. 540/4
- im Westen durch die Lachenfeldstraße.

Die Änderung betrifft ausschließlich das Flurstück mit der Lagebuchnummer 540/5.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

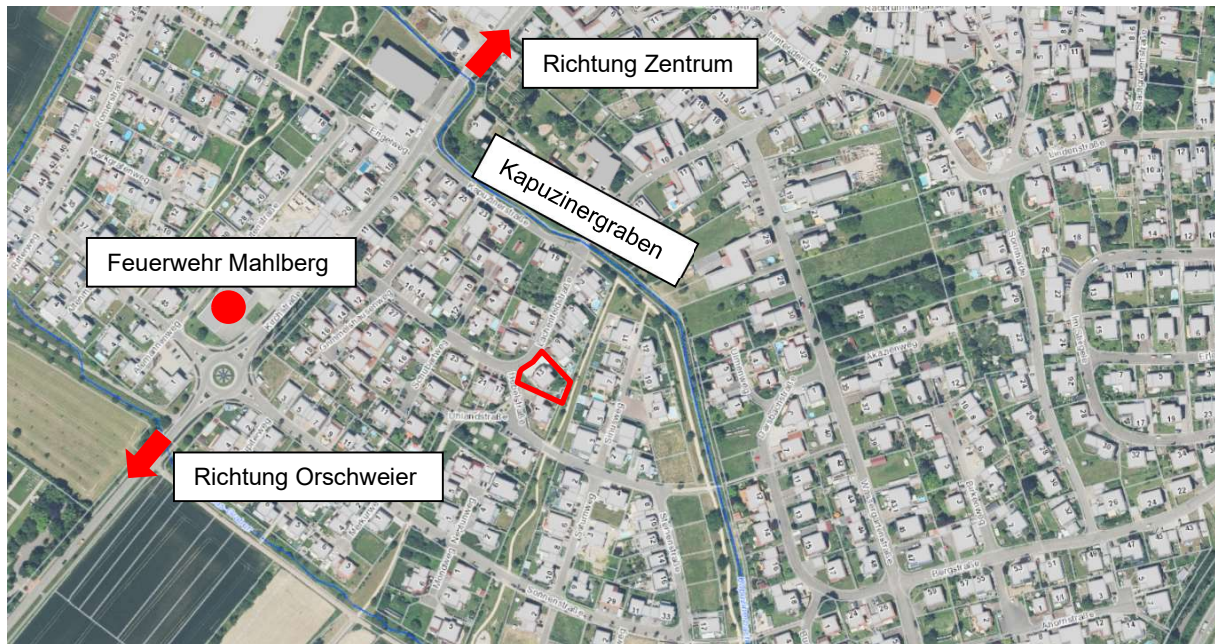


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ befindet sich entlang der „Lachenfeldstraße“ im Kernort der Stadt Mahlberg im südlichen Siedlungsbereich.

Das Zentrum Mahlbergs mit Rathaus befindet sich in ca. 400 m in nördlicher Richtung des Plangebiets.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits durch ein Wohngebäude bebaut. Die unbebaute Fläche des Grundstücks wird als Hausgarten mit entsprechenden Gestaltungselementen genutzt. Das Grundstück dient der Wohnbebauung.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in privatem Eigentum.

Begründung

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2.7 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Es befinden sich keine emissionsintensiven Nutzungen in der näheren Umgebung, sodass mit keinen planrelevanten Immissionsbelastungen zu rechnen ist.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die „Lachenfeldstraße“ an die Verkehrswege der Stadt Mahlberg angeschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits über die „Lachenfeldstraße“ an örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Mahlberg angeschlossen.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Es werden keine Flächen der Biotopverbunde beansprucht.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es gelten die Festsetzungen des dort rechtsgültigen Bebauungsplans.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

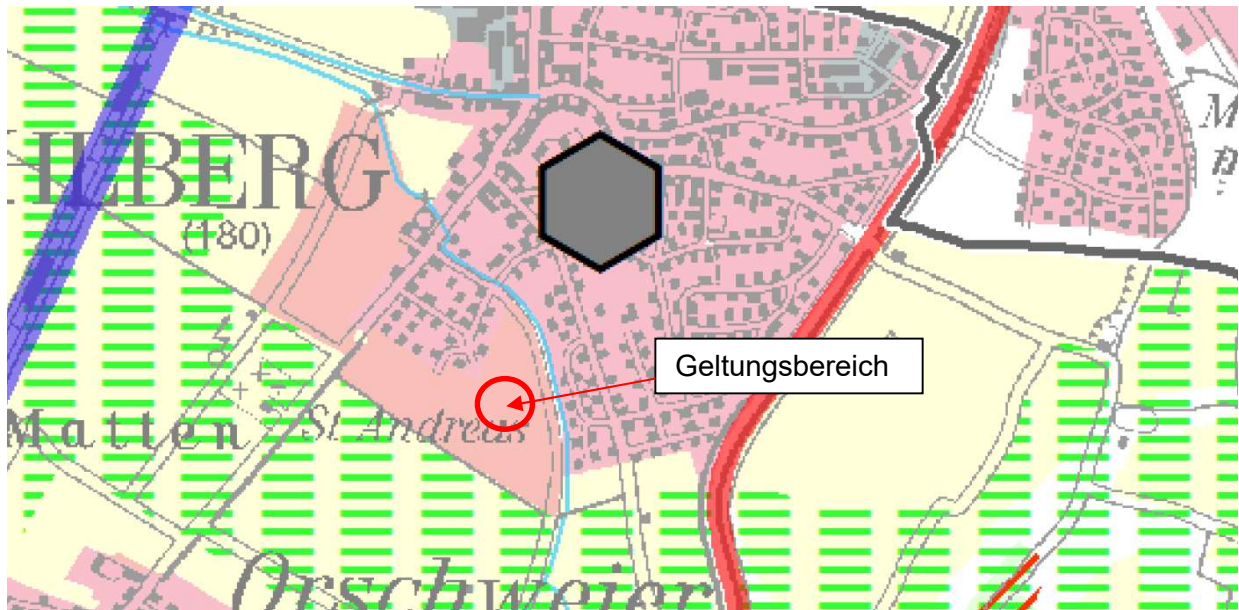


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Auszug aus der Raumnutzungskarte; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Die Planung steht somit keinen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entgegen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

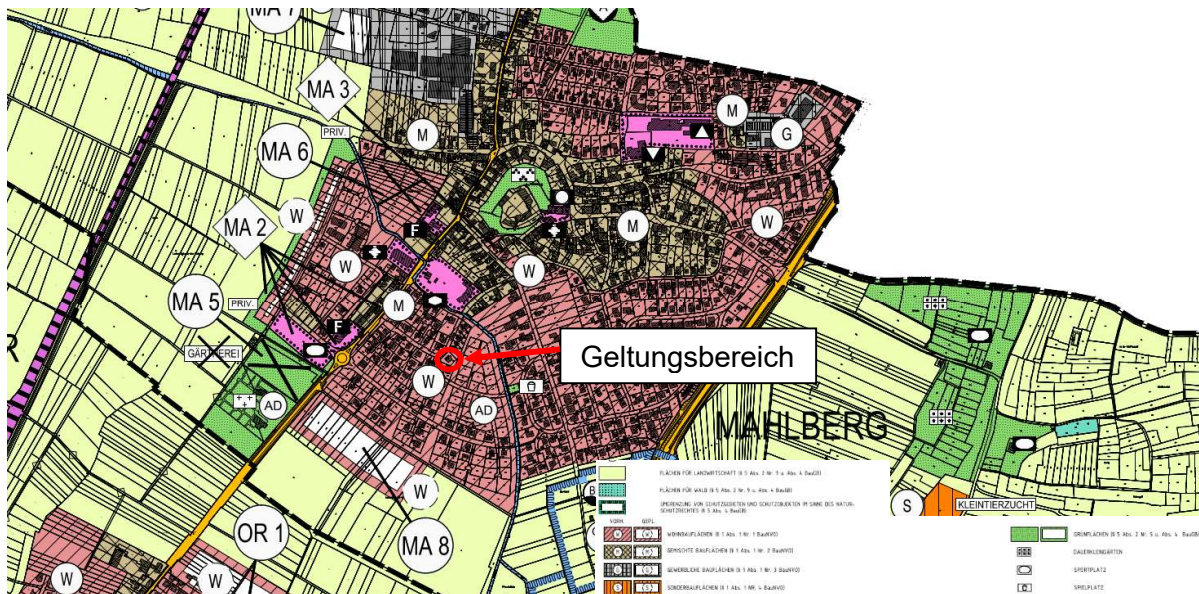


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (Auszug) mit Markierung des Änderungsbereichs; Quelle: vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der bisher auf dem Grundstück Flst.-Nr. 540/5 rechtskräftige Bebauungsplan „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ und seine Festsetzungen werden für den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch die neuen zeichnerischen Festsetzung dieser 3. Änderung ausgetauscht. Es gelten nach Rechtskraft dieser Änderungen die neuen, angepassten und geänderten zeichnerischen Festsetzungen. Alle weiteren Festsetzungen werden nicht angefasst und bleiben unverändert bestehen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen für die Zulässigkeit eines Anbaus auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 540/5, sodass dieser auf dem Grundstück errichtet werden kann.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Geplant ist die Errichtung eines Anbaus am bestehenden Gebäude in südwestlicher Richtung.

Nutzungskonzept

Das Gebiet der Änderung wird weiterhin als Wohnbaugrundstück genutzt.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ und seinen bisherigen Änderungen, die durch diese 3. Änderung nicht angefasst werden, haben weiterhin unverändert Bestand.

6.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Gebiet der Änderung werden entsprechend der zeichnerischen Darstellung des zeichnerischen Teils (Anlage Nr. 1) geändert und in südwestlicher Richtung erweitert.

Hierdurch soll der dort geplante Anbau des Wohngebäudes ermöglicht werden, indem dieser durch die Baugrenze eingefasst werden kann.

Begründung



Abbildung 6: Darstellung der Festsetzung des Ursprungsplans (Auszug) von 1988, Quelle: Stadt Mahlberg



Abbildung 7: Darstellung der Anpassungen durch die 3. Änderung; Quelle: Stadt Mahlberg, Darstellung Zink Ingenieure

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird weiterhin an die Lachenfeldstraße angeschlossen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird weiterhin durch die Einrichtung der „Lachenfeldstraße“ versorgt.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet wird weiterhin durch die Einrichtung der „Lachenfeldstraße“ versorgt.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal innerhalb der „Lachenfeldstraße“.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt weiterhin über den Regenwasserkanal innerhalb der „Lachenfeldstraße“.

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt weiterhin über die Einrichtungen innerhalb der „Lachenfeldstraße“.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Das Plangebiet als einzelnes Baugrundstück mit einer Größe von ca. 760 m² hat keine besondere Bedeutung für das Kleinklima der Stadt Mahlberg.

Beiträge für den Klimaschutz können in diesem Falle der Errichtung eines neuen Anbaus im Bereich des bestehenden Wohngebäudes durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.6.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell bebaut. In Richtung Osten besteht eine Gartenfläche mit entsprechenden gestalterischen Elementen wie befestigten Wegen, befestigten Flächen und zum Teil auch Gartenteichen / einem privaten Pool.

6.6.3 Mensch

Die Änderung wird nichts an der bereits bestehenden Nutzung des Plangebiets als Wohnbaugrundstück ändern. Daher ist auch mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Errichtung des Anbaus zu rechnen. Vielmehr wird zusätzlicher Wohnraum generiert.

Begründung

6.6.4 Boden und Wasser

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksgrenze kann weiterer Grund und Boden einer Versiegelung zugeführt werden. Dies hat negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser, da hierdurch die natürliche Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Neubildung des Grundwassers, verhindert werden können.

6.6.5 Tiere und Pflanzen

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksgrenze kann weiterer Grund und Boden einer Versiegelung zugeführt werden. Dies hat negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da hierdurch Lebensraum für auf dem Gebiet vorkommende Tiere und Pflanzen verloren geht.

6.6.6 Klima und Luft

Durch die zusätzliche Bebauung des Plangebiets wird eine bisher unbebaute Fläche einer Versiegelung zugeführt. Hierdurch geht eine Freifläche verloren, die einen Beitrag zur Frischluftentstehung leisten könnte und somit für das Kleinklima vor Ort von Bedeutung wäre.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und hat aufgrund seiner geringen Größe von 760 m² keine Bedeutung für das Landschaftsbild oder für die Erholungsfunktion vor Ort.

6.6.9 Abwägung der Umweltbelange

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als eher gering einzustufen, da es sich hierbei um ein bereits bebautes Grundstück innerhalb eines bereits fast vollständig bebauten Ortsteils handelt. Einzig die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden sowie Tiere und Pflanzen können als teilweise durch die Änderung betroffen angenommen werden. Hier sind jedoch die Auswirkungen aufgrund der Vorprägung des Plangebiets als Wohnbaugrundstück ebenfalls als gering einzustufen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung des Plangebiets als Wohnbaugrundstück wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ob dem Kirchweg II“ nicht beeinträchtigt. Vielmehr kann das Grundstück noch besser als Baugrundstück genutzt werden, da durch diese Änderung weiterer Wohnraum entstehen wird.

7.2 Verkehr

Durch das Plangebiet ist mit keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Es soll ein Anbau an das bestehende Wohngebäude ermöglicht werden. Das dadurch hinzukommende Verkehrsaufkommen kann durch die vorhandenen Verkehrsflächen aufgenommen werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Das durch den Anbau an das Wohngebäude erzeugte Ab- und Niederschlagswasser kann durch die bestehenden Infrastrukturen aufgenommen werden. Es erfolgt keine Mehrbelastung der vorhandenen Strukturen.

7.3.2 Trinkwasser

Das durch den Anbau an das Wohngebäude benötigte Frischwasser kann durch die bestehende Infrastruktur vorgehalten werden. Es erfolgt keine Mehrbelastung der vorhandenen Struktur.

7.3.3 Elektrizität

Die durch den Anbau an das Wohngebäude benötigte Versorgung mit Elektrizität kann durch die bestehende Infrastruktur vorgehalten werden. Es erfolgt keine Mehrbelastung der vorhandenen Struktur.

7.3.4 Gasversorgung

Die durch den Anbau an das Wohngebäude benötigte Versorgung mit Gas kann durch die bestehende Infrastruktur vorgehalten werden. Es erfolgt keine Mehrbelastung der vorhandenen Struktur.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Regelfall wird bereits im Rahmen der vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen Art, Umfang und Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt ist daher nur darzulegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Da Ausgleichsmaßnahmen nur in Einzelfällen auch auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind, ist hier der Bezug zu städtebaulichen Verträgen oder zu Ausgleichsbeiträgen nach §§ 135a–c BauGB herzustellen und auszuführen.

Begründung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen benötigt, da es sich um ein einzelnes Baugrundstück handelt.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren werden durch den Eigentümer getragen.

8.3 Planungsrecht

Es ist geplant, das Verfahren Anfang 2024 in Rechtskraft zu bringen.

Mahlberg,.....

.....

Thomas Schwarz
2. stellv. Bürgermeister

Lauf, 28.02.2024 Ro-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser